



**PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Service territorial de Rouen/ Bureau
Planification Habitat et Connaissances**

Rouen, le 06 NOV. 2023

Affaire suivie par Christine Leroy
Tél. : 02 76 78 33 20
Mél : ddtm-str-bphc@seine-maritime.gouv.fr

Le directeur départemental
des territoires et de la mer
à
Monsieur Le Président de la Métropole Rouen
Normandie

Objet : Avis sur la procédure de modification n°7 du PLUI de la Métropole Rouen Normandie

Monsieur le Président,

Vous sollicitez l'avis de la direction départementale des territoires et de la mer sur le projet de modification n° 7 du PLUI de la Métropole Rouen Normandie, dont la notice de présentation nous a été communiquée par courrier reçu le 2 octobre 2023.

Ce projet de modification porte sur diverses dispositions du règlement et certaines OAP, afin d'actualiser le document et d'améliorer sa mise en œuvre.

Voici les remarques émises par mes services concernant ce projet :

1) Concernant la procédure mise en œuvre :

La procédure de modification est adaptée et n'appelle donc pas de remarques.

2) Concernant l'objet des modifications envisagées :

- Modification de zonage dans les espaces urbains entraînant des réductions des hauteurs ou des emprises des bâtiments autorisées (4.2.2 du règlement) :

Les changements apportés sont les suivants :

➤ Maromme – p39, p42, p45 : passage d'une hauteur autorisée de 20m à 14m sur un secteur de 31 hectares, réduction de l'emprise au sol de 70 % à 45 % sur 1,5 hectare et de 40% à 15 % sur 16,6 hectares.

➤ Bihorel – p49, p50, p51, p52, p53 : ajout d'une règle pour limiter la hauteur à 14 m au lieu de 17 m sur un secteur UAB de 136 hectares, abaissement de la règle de hauteur de 11 m à 9,5 m sur 130 hectares,

suppression de la règle de hauteur de 17 m pour passer à 14 m sur un secteur d'habitat collectif de 36 hectares.

➤ Darnétal – p68, p70 : modification de zonage entraînant une réduction de l'emprise au sol de 70 % à 45 % sur 21 hectares , de 70% à 40 % sur 3,5 hectares.

Au total, de l'ordre de 375 hectares d'espace urbain sont concernés par ces évolutions qui tendent à aller à l'encontre de l'objectif de densification des espaces urbains que ce soit par le biais de comblement de dents creuses ou de renouvellement urbain. La notice justifie ces évolutions de zonage par une volonté de modérer la densification des secteurs concernés, en autorisant des nouvelles constructions dont la forme et les volumes sont compatibles avec le tissu urbain existant ou la topographie très marquée des coteaux et par un souci de préservation du cadre de vie, dans le respect de l'orientation du PADD (p26) visant à garantir le respect des densités et des formes urbaines dans les secteurs déjà densément bâtis par le respect des hauteurs et des alignements. Afin de conforter ces justifications, il aurait été opportun dans la notice de qualifier et d'illustrer la morphologie des quartiers concernés (profil, photos aériennes, estimation de densité...). Il est en outre à noter que l'objectif de modérer la densification aurait également pu être recherché au travers de règles alternatives incitant à la diversification des formes bâties lors d'opération de renouvellement urbain, pour éviter l'effet d'homogénéisation que risque de produire la seule réduction des hauteurs autorisées.

Il est également à noter que la limite entre les zones UXA et UAB2 n'apparaît pas sur le plan de zonage (planche-plan 26), ceci nécessitant d'être rectifié.

- Evolution des zonages sur le secteur de la Plaine de la Ronce :

Bois-Guillaume – p56 : création d'une zone **URX1-ci** en remplacement pour partie de la zone URX1

Il est inscrit dans la notice explicative que la zone URX1-ci interdira « *les constructions, aménagements, installations et changements de destination à vocation de tout type d'activité de commerces et de services, en maintenant, néanmoins, la possibilité de l'extension ou la modification des constructions existantes non autorisées dans la zone...* »

L'article 1.1 du règlement de la zone URX1-ci interdit effectivement certaines sous-destinations telles que:

- les constructions d'artisanat et de commerce de détail en dehors des showrooms d'entreprise
- les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle,
- la restauration,
- l'hébergement hôtelier et touristique,
- les cinémas.

Mais son article 1.2 autorise sous conditions « *les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service , à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 500m²* » et la sous destination « *commerce de gros* » reste autorisée puisque non interdite à l'article 1.1.

Aussi, il apparaît une incohérence entre la vocation de la zone URX1-ci évoquée dans la notice explicative et le règlement de la zone modifié qui nécessitera d'être corrigée.

Bois-Guillaume – p56, Isneauville – p79, Saint-Martin-du-Vivier – p86 : création d'une zone **URX1-c** en remplacement pour partie de la zone URX1

Il est inscrit dans la notice que « *les activités de commerces et services ne pourront être autorisées sous conditions qu'en zone URX1-c, correspondant aux pôles de vie, ce qui permet de les concentrer au sein de secteurs strictement délimités et cohérents avec l'implantation des activités tertiaires sur le reste de la ZAC. Les destinations autorisées seront : les constructions d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle de moins de 1500m² de surface de plancher, la restauration, l'hébergement touristique et hôtelier* ». La notice n'apporte aucune explication sur les critères de choix dans l'implantation de ces sous secteurs URX1-c et sur la typologie des activités commerciales et de services escomptées. En conséquent, la notice, ainsi que le rapport de présentation nécessiteront être complétés pour motiver cette évolution, au regard des objectifs de développement durable énoncés dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme et en particulier de son accessibilité en mode doux, de son impact sur la réduction de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie fossile. Il conviendra également d'analyser l'incidence de ces nouveaux équipements commerciaux et services sur

la diversité commerciale existante, que ce soit sur les commerces proximité du territoire des communes concernées mais également sur les pôles commerciaux majeurs et intermédiaires voisins identifiés dans le DOO du SCOT de la Métropole de Rouen Normandie (p78 et 79). Leurs implications sur le bon fonctionnement de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) de Rouen devront également être recherchées et exposées dans la notice. En effet, par leurs localisations en périphérie de l'espace urbain du territoire métropolitain, ces secteurs URX1-ci offrant des facilités d'accès en voiture, de stationnement et centralisant plusieurs services et commerces sont susceptibles de détourner la clientèle du centre-ville de Rouen, mais également de ceux des communes voisines. Une surface de plancher de 1500m² maximum a été fixée, il s'agira de justifier cette limite et de préciser la nature des commerces et activités de services susceptibles de s'installer dans ces secteurs.

- Création zone UXM-a pour permettre l'accueil des gens du voyage

Saint Aubin les Elbeuf – P158 : Le règlement modifié de la zone UXM-a n'est pas joint au dossier de modification.

Au vu des éléments contenus dans la notice de présentation, j'émet un avis favorable sur la procédure de modification n° 7 du PLUI de la Métropole Rouen Normandie, sous réserve d'apporter les compléments de justification mentionnés précédemment dans le rapport de présentation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Directeur Départemental adjoint
des Territoires et de la Mer
Pierre BERNAT Y VICENS